

郑州市场周报(2017年第42期)

——泰辰市场研究部

Part 1 行业热点

Part 2 土地监控

Part 3 周度数据

Part 4 楼市活动

Part 5 项目监控

Part 6 新盘扫描

目

录

CONTENTS

1、统计局：9月份一二线城市房价环比基本止涨（2017.10.23）



- 初步测算，9月份，**一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比均下降0.2%**。70个大中城市中15个热点城市房地产市场继续保持**稳定**。从环比看，新建商品住宅价格全部下降或持平；从同比看，涨幅均继续回落，回落幅度在1.8至8.8个百分点之间。
- 据测算，**一线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比涨幅均连续12个月回落**。**二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续10个月回落**；**二手住宅价格同比涨幅连续8个月回落**。三线城市新建商品住宅和二手住宅价格同比涨幅连续2个月回落。
- 数据显示，**郑州新建商品住宅价格持续稳定**，环比微跌0.1%，连续5个月微降。

2、发改委、住建部：部署开展商品房销售价格行为联合检查（2017.10.25）



- 国家发展改革委、住房城乡建设部联合发出通知，**部署从2017年10月30日至11月30日在全国范围内开展商品房销售价格行为联合检查**。
- 将重点查处“捂盘惜卖，炒卖房号，操纵市场价格”等。
- 检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行检查。

3、长沙：限购区域内新建商品住房销售实施摇号（2017.10.27）



- 长沙市住建委员会正式印发了《长沙市限购区域内新建商品住房销售摇号具体操作程序》的通知。明确，即日起**限购区域内新建商品住房销售正式实施摇号**。
- 要求开发企业在办理商品房预售许可后，应拿出公示后的准售房源进行摇号销售，于摇号3日前在销售现场发布摇号公告。摇号完成后，购房人依照排序名单依次选房，并当场签订认购书。

1、国务院：拟出台《住房租赁管理条例》 应对租房“痛点”（2017.10.23）



- 日前，有消息透露国务院拟出台《住房租赁管理条例》（下称《条例》），该《条例》将成为中国第一部专门规范住房租赁行为的行政法规。主要目的是通过政策有效维护承租人落户及子女就近入学等公共服务权益，稳定租赁市场，真正实现租购同权。
- 7月份，九部委联合发布相关租赁政策建设12个租赁试点城市；随后12城市相继出台相关租赁政策，租赁市场新兴；此条例的出台弥补租赁市场法律空白。
- 近些年，随着房价持续走高，购房需求受到抑制，而住房租赁在某种程度上缓解了城市人口的住房需求。在未来租购并举的模式下，如何通过法律法规有效维护各方利益成为急需解决的问题。

2、保利地产：发行国内首单央企租赁住房REITs 总额不超过50亿元（2017.10.23）



- 保利集团发行国内首单央企租赁住房REITs、首单储架发行REITs，发行总额不超过50亿元，首期发行自《无异议函》出具之日起6个月内完成，其余各期发行自《无异议函》出具之日起24个月内完成。
- 此举堪称中国租赁住房证券化的风向标，REITs的发行，符合“房子是用来住的，不是用来炒的”发展大势，能够有力推动企业进入租赁市场，促进房地产行业产业升级和盈利模式的转变，对中国的住房租赁时代将产生深远的影响。

3、北京住建委：共有产权房未满5年禁转让产权份额（2017.10.23）



- 北京住建委对9月出台的《北京市共有产权住房管理暂行办法》进行了解读，在共有产权住房的出租、回购、再上市以及后期监管等方面进行了创新、突破和提高。
- 《办法》提出，共有产权住房购房人取得不动产权证未满5年的，不允许转让房屋产权份额，因特殊原因确需转让的，可向原分配区住房城乡建设委（房管局）提交申请，由代持机构回购。
- 此外，解读表示，共有产权住房的“共有产权”性质再上市后也不能变更。

1、山东：新增租赁房源 商品房自持部分不发放预售许可（2017.10.24）



- 山东省政府办公厅印发《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》，提出多渠道增加租赁住房，培育机构化、规模化住房租赁企业。
- 《意见》鼓励住房租赁企业收购、长期租用、受托经营闲置住房、库存商品住房、公寓等，用作租赁房源。
- 《意见》提出，除了盘活存量住房，还要适当新建租赁房源；鼓励房地产开发企业在新建商品住宅项目中自持一定面积住房用于租赁，对自持部分不予发放商品房预售许可，自持期限内不准转让。此外，合法稳定就业、租房居住的外地人，可申领居住证或申请落户。

2、天津：在全国率先将住房租赁企业纳入备案管理范围（2017.10.25）



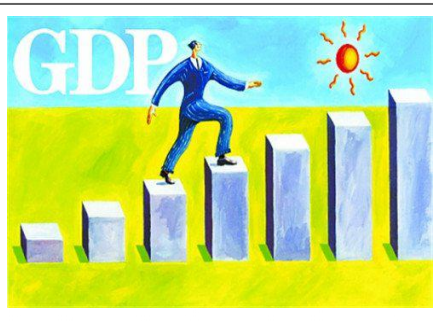
- 天津市国土房管局近日下发了《关于加强天津市房地产经纪机构和住房租赁企业备案管理有关问题的通知》(简称《通知》)，对房地产经纪机构和住房租赁企业备案管理。
- 《通知》特别新增住房租赁企业的备案内容，在全国率先将住房租赁企业纳入房地产管理部门的管理范围。
- 其中强调，天津各区房管局应加强对本辖区内房地产经纪机构、住房租赁企业的监督管理，并定期巡查检查。对未按期办理设立备案、变更备案或者注销备案的，按照法规有关规定及时查处。

1、河南出台人才新政 2020年高层次人才要达45万人 (2017.10.25)



- 省委组织部联合省人力资源社会保障厅印发了《关于加强河南省高层次人才队伍建设的实施方案》(以下简称《方案》), **计划到2020年, 全省高层次人才专业技术人才达到45万人。**
- 《方案》是我省**首个专门针对高层次人才队伍建设出台的政策文件**, 提出要以**“高精尖缺”、创新型、引领型专业技术人才**为重点, 着力打造一批具有创新创造活力、能够推动河南创新发展的高层次专业技术人才。
- 数据显示, 截至2016年年底, 我省专业技术人员有361万人, 其中具有高级职称者28.3万人, 仅占专业技术人员总数的7.8%; 在职顶尖人才、领军人才和拔尖人才仅3600余人, 高层次人才不足成为制约我省经济社会发展的一大短板。

2、前三季度河南GDP逼近3.3万亿 (2017.10.26)



- 河南省前三季度**GDP总量达32896.69亿元, 同比增长8.1%**。总体来看, 前三季度河南经济保持稳中有进、稳中向好的运行态势。
- 增速高于全国1.4个百分点, 高于目标增速0.6个百分点, 居全国第11位。第一产业增加值3583.23亿元, 增长4.4%; 第二产业增加值15538.65亿元, 增长7.6%; 第三产业增加值13774.81亿元, 增长9.8%。
- 其中, 房地产开发投资增速放缓, 商品房待售面积继续减少。前三季度, 房地产开发投资4868.25亿元, 同比增长18.3%; 房屋新开工面积同比下降5.6%, 为9679.55万平方米。其中, 住宅销售额增长22.7%, 商品房销售额增长27.4%。

3、前三季度郑州市七大主导产业对工业增长贡献近九成 (2017.10.26)



- 据初步测算, 今年前三季度, 郑州市GDP6535.7亿元, 同比增长8.1%, 与全省持平, 增速高于全国1.2个百分点。郑州市七大主导产业对全市工业增长的贡献率为87.3%。
- 郑州市七大主导产业包括: 电子信息工业、汽车及装备制造业、新材料产业、生物及医药产业、铝及铝精深加工产业、现代食品制造业、家居和品牌服装制造业。
- 固定资产投资持续回升, 加上工业方面的一些向好数据, 说明郑州市的攻坚转型发展初见成效。

货币政策持续收紧，坚持供给侧改革，适度扩大内需，明确住房属性，建立房地产市场长效机制，房地产行业将面临一系列升级、调整

□ 10月24日，十九大正式闭幕。会议期间，各部委分别就十九大主题思想从货币调控、金融监管、财政支出、房地产发展等方面进行具体落位部署。

各部委就十九大后未来发展方向部署

央行

货币政策：以宏观审慎管理政策为主，**传统的降准、降息将不再作为首要调节工具**；
金融：规范和界定地方政府融资平台与国企的债务关系，未来三四线城市将成为债务杠杆率提升的主要区域

转变调控手段
防范金融风险

银监

行业治理：确定同业、理财、表外三个重点领域要集中精力整治房地产泡沫、交叉金融、地方政府债务等；
金融监管：金融监管将会继续加严，同时抵御外部冲击风险银行端资金的可获得性将下降

对各领域的治理与监管
力度继续加强

证监

全力确保资本市场平稳运行，确保“生产”安全，证监会刘士余表示减少甚至暂停IPO的方法，力图稳定市场，取得过时点性的效果。但长远来看，并未解决资本市场长期稳健发展的机制性问题

加强治理
确保资本市场稳健发展

财政

财政部肖捷表示：财政赤字主要是用于减税降费和保障重点领域的支出，**既支持推进供给侧结构性改革，也适度扩大总需求**；PPP在中国还处于探索阶段，其发展需要过程；**合理安排地方新增的债务规模**

适度安排地方债务规模
用于支持供需两端发展

国土

坚持已经确定的耕地红线绝不能突破，坚持已经划定的城市周边永久基本农田绝不能随便占用

坚持底线不突破

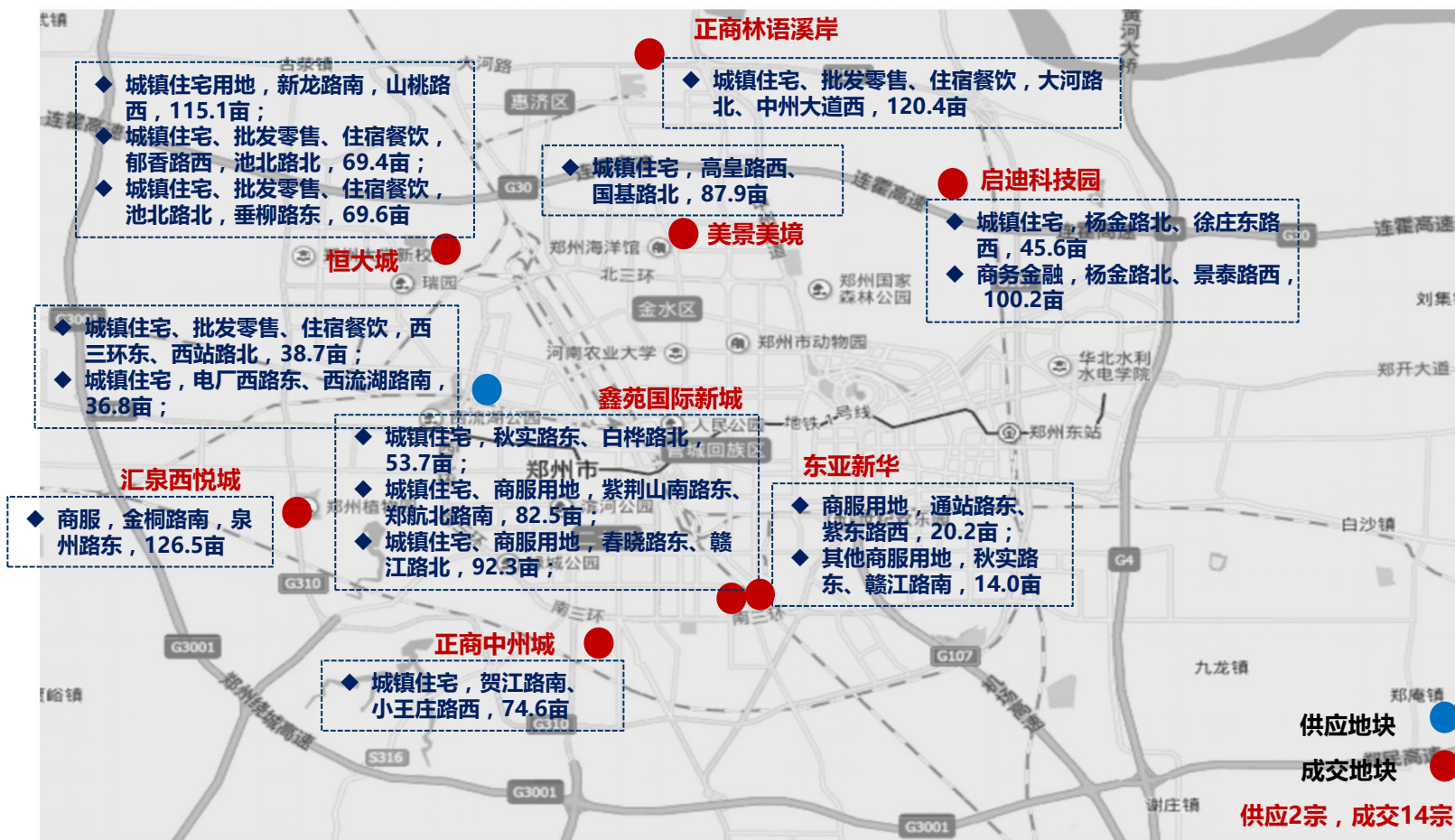
住建

房地产调控：坚持房子是用来住的不是用来炒的定位，坚持分类调控，因城因地施策，长期制定长效机制；
租赁/保障住房：加快研究和制定“住房租赁管理条例”，政府主导保障性住房，降低保障房开发成本

制定房地产长效机制
租购并举，多渠道保障

随着十九大闭幕，中国发展进入到新时期，整体经济发展由原来的快速发展逐步向着高质量发展，未来国内各领域面临不同运行模式转变的境况。房地产市场的发展一方面处于应对自身发展中不同阶段的模式进行转变，另一方面，面临着经济、货币、政府管控、财政支撑等国家不同层面转变下的新形式，未来几年国内房地产行业将处于深刻变革的过渡期，行业开发及运营主体也将面临新的机遇和挑战。

本周土地供应2宗，成交14宗



数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

本周土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	区域	土地位置	面积(亩)	用途	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(米)	绿地率(%)	起拍价(万元)	起拍单价(万元/亩)	出让年限(年)	备注
2017/10/26	2017/11/28	郑政出(2017)71号	中原区	西三环东、 西站路北	38.7	城镇住宅、 批发零售、 住宿餐饮	> 1.0 , < 5.5	< 24	< 100	> 30	32969	852	70、40	东陈伍寨村 城改
		郑政出(2017)72号		电厂西路东、 西流湖路南	36.8	城镇住宅	> 1.0 , < 5.5	< 25	< 100	> 30	30561	831	70	
合计					75.5	—								

本周土地成交信息

摘牌时间	土地编号	区域	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	买受人	备注
2017/10/23	郑出 〔2017〕54 号	惠济区	大河路北、 中州大道西	120.4	城镇住宅、 批发零售、 住宿餐饮	2	52417	52417	435	3264	0%	河南晨光正 商置业有限公司	正商林语溪 岸
	郑出 〔2017〕55 号	管城区	贺江路南、 小王庄路西	74.6	城镇住宅	3.5	39813	39813	534	2288	0%	河南正商置 业有限公司	中州城 安置区
	郑出 〔2017〕56 号	管城区	秋实路东、 白桦路北	53.7	城镇住宅	4.9	37364	37364	696	2130	0%	河南鑫苑广 晟置业有限公司	鑫苑国 际新城
	郑出 〔2017〕57 号	管城区	紫荆山南路 东、郑航北 路南	82.5	城镇住宅、 商服	4.8	58045	58045	703	2198	0%		
	郑出 〔2017〕58 号	管城区	春晓路东、 赣江路北	92.3	城镇住宅、 商服	4.9	65925	65925	714	2187	0%		
	郑出 〔2017〕59 号	管城区	通站路东、 紫东路西	20.2	商服	6	15191	18791	932	2330	24%	北京东亚标 志投资有限 公司	东亚新华
	郑出 〔2017〕60 号	管城区	秋实路东、 赣江路南	14.0	商服	6	10585	13185	939	2348	25%		

本周土地成交信息

摘牌时间	土地编号	区域	位置	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	买受人	备注
2017/10/23	郑政出〔2017〕61号(网)	高新区	池北路北,垂柳路东	69.6	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	3.5	33840	33840	486	2084	0%	郑州玖智房地产开发有限公司	恒大城
	郑政出〔2017〕62号(网)		郁香路西,池北路北	69.4	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	3.6	33774	33774	486	2026	0%		
	郑政出〔2017〕63号(网)		新龙路南,山桃路西	115.1	城镇住宅	3.7	54586	54586	474	1922	0%		
	郑政出〔2017〕64号(网)	中原区	金桐路南,泉州路东	126.5	商服	4.5	59506	59506	470	1568	0%	郑州汇泉置业有限公司	汇泉西悦城
	郑政出〔2017〕65号(网)	金水区	高皇路西、国基路北	87.9	其他普通商品住房用地	4.8	74771	74771	850	2657	0%	郑州市瑞景置业有限公司	美景美境
	郑政出〔2017〕69号(网)		杨金路北、徐庄东路西	45.6	其他普通商品住房用地	2.5	22640	22640	496	2977	0%	郑州中鑫云谷手机科技园有限公司	启迪科技园
	郑政出〔2017〕70号(网)		杨金路北、景泰路西	100.2	商务金融用地	2.5	46755	46755	467	2800	0%		
合计				1072.2	—								

10月3周商品住宅供销量明显上升；商业供应量略增；写字楼无供应、备案价格明显上升；公寓供应量增长显著、成交量价基本持平

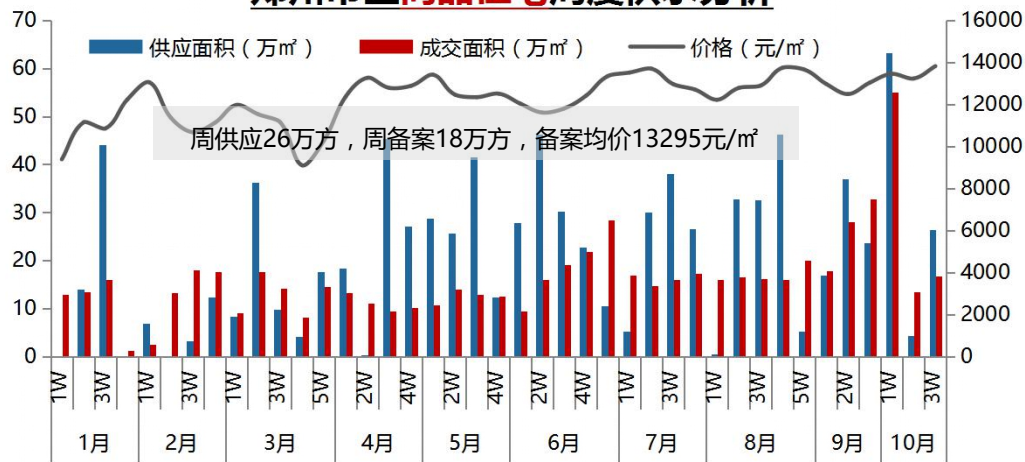
郑州市区各物业类型市场表现

物业类型	供应面积 (万 m ²)		成交面积 (万 m ²)		成交套数		成交金额 (亿元)		成交均价	
	10.16-10.22	10.9-10.15	10.16-10.22	10.9-10.15	10.16-10.22	10.9-10.15	10.16-10.22	10.9-10.15	(元/m ²)	
									10.16-10.22	10.9-10.15
商品房	39.3	6.9	21.7	17.1	2358	1891	28.9	23.1	13295	13480
商品住宅	26.4	4.4	16.7	13.5	1559	1236	23.1	17.9	13818	13228
商业	3.2	0.9	0.7	0.7	72	35	1.7	1.7	24176	25841
写字楼	0	0	0.4	0.4	22	36	0.6	0.6	14224	12395
公寓	6.4	1.6	2.5	2.6	586	584	2.9	2.9	11346	11699

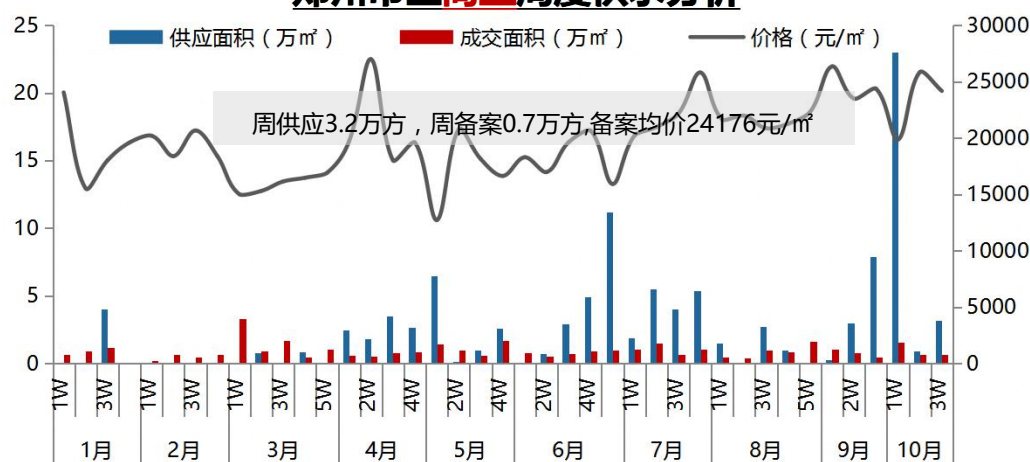
数据来源：泰辰技术中心

10月3周商品住宅供销量均增，成交均价较上周基本持平；商业、公寓价格有所回落；写字楼无供应

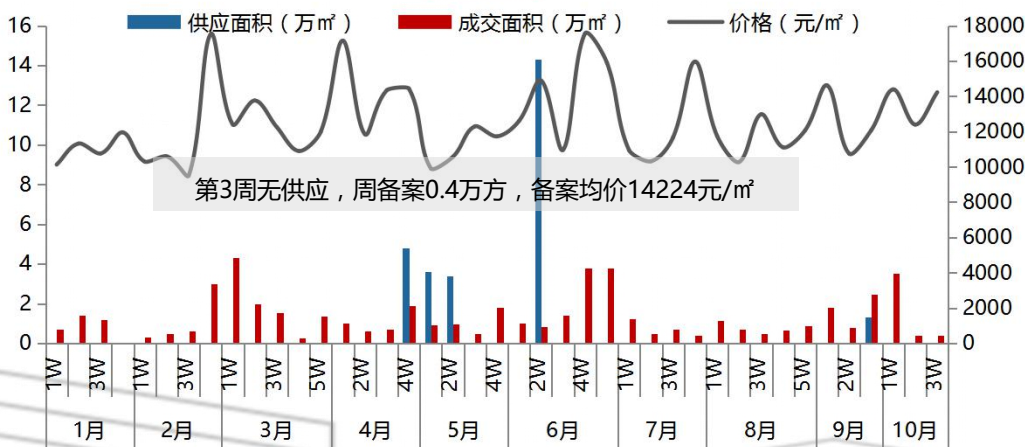
郑州市区商品住宅周度供求分析



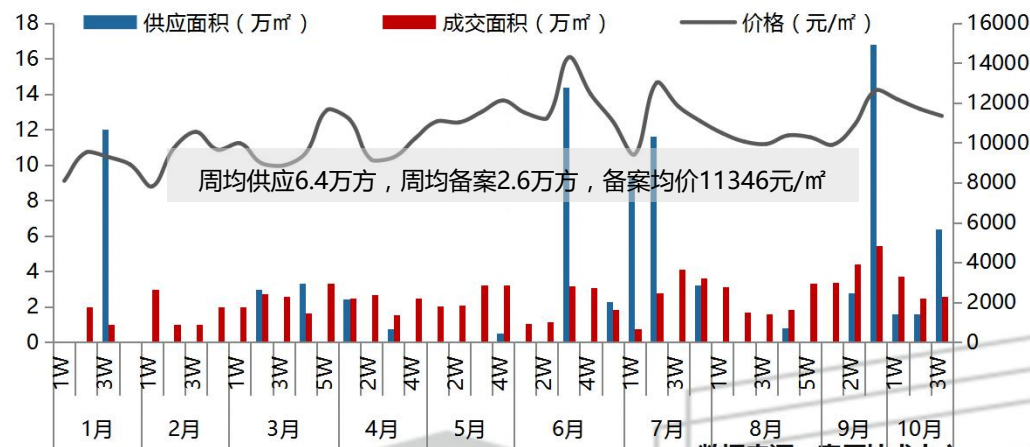
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析



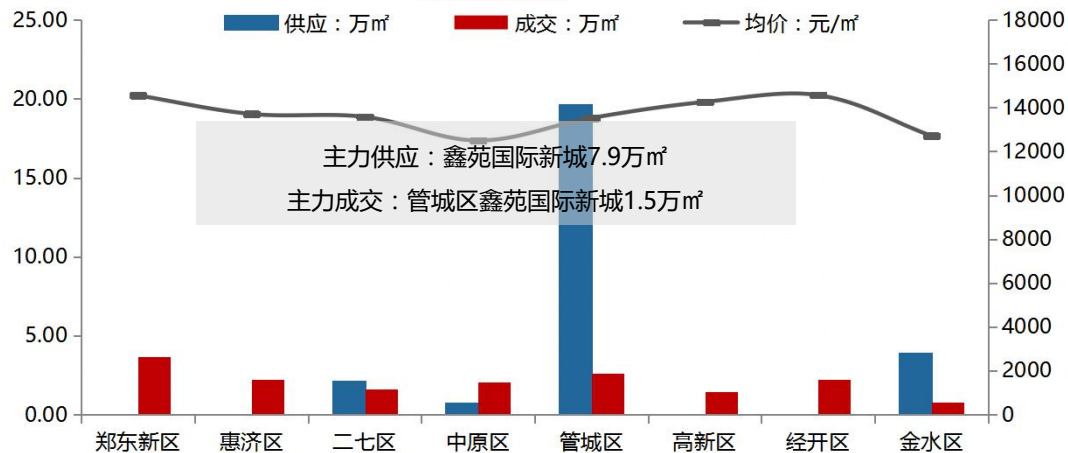
郑州市区公寓周度供求分析



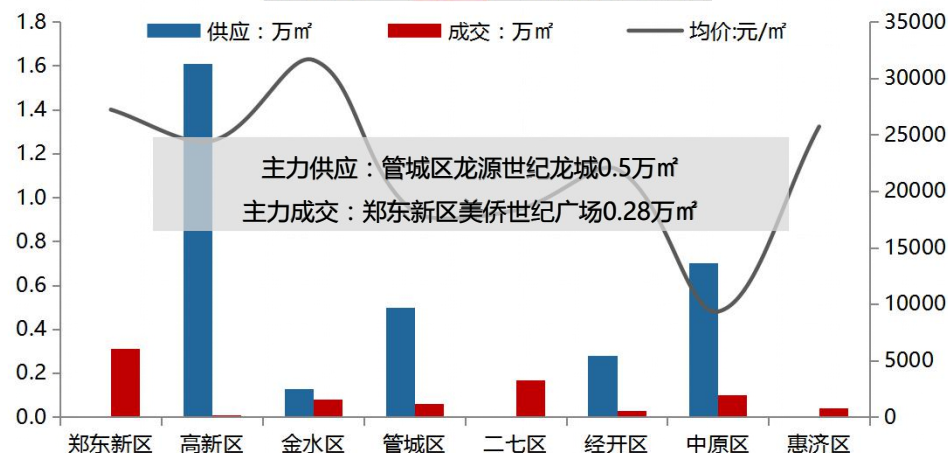
数据来源：泰辰技术中心

10月3周住宅供应主力为管城区，商业、公寓供应集中在高新区；住宅、商业、写字楼主要成交区域为郑东新区，公寓成交集中在二七区

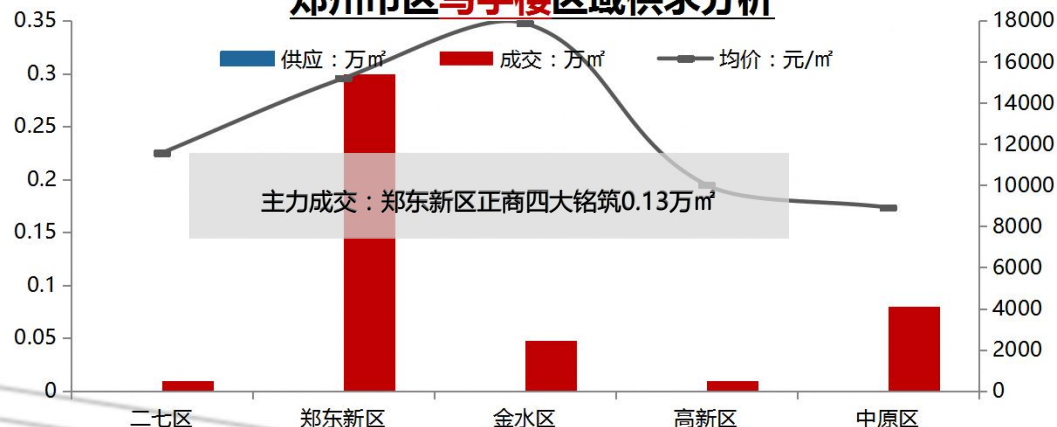
郑州市区商品住宅区域供求分析



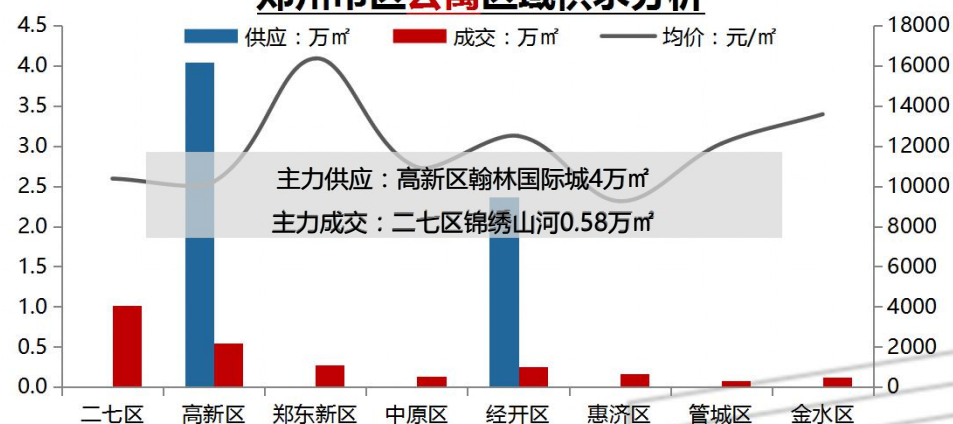
郑州市区商业区域供求分析



郑州市区写字楼区域供求分析



郑州市区公寓区域供求分析



数据来源：泰辰技术中心

10月3周住宅备案面积以鑫苑国际新城1.55万m²居首，其次为广电天韵、碧桂园天悦

10.16-10.22郑州市商品住宅备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万m ²)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m ²)
1	鑫苑国际新城	管城区	1.55	2.01	156	12905
2	广电天韵	郑东新区	1.12	0.82	79	7298
3	碧桂园天悦	经开区	0.75	1.26	60	16675
4	海马公园	郑东新区	0.60	1.42	61	23454
5	五建新街坊	中原区	0.53	0.73	64	13750
6	金科城	高新区	0.51	0.84	51	16426
7	融创象湖一号	郑东新区	0.45	0.49	36	10811
8	绿地澜庭	经开区	0.45	0.64	40	14229
9	锦艺四季城	惠济区	0.42	0.54	41	12706
10	万科大都会	二七区	0.40	0.54	41	13333

10.16-10.22郑州市商业备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万m ²)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m ²)
1	美侨世纪广场	郑东新区	0.28	0.76	5	26287
2	珠江翠园	二七区	0.10	0.16	23	16088
3	海亮时代ONE	金水区	0.04	0.13	4	31103

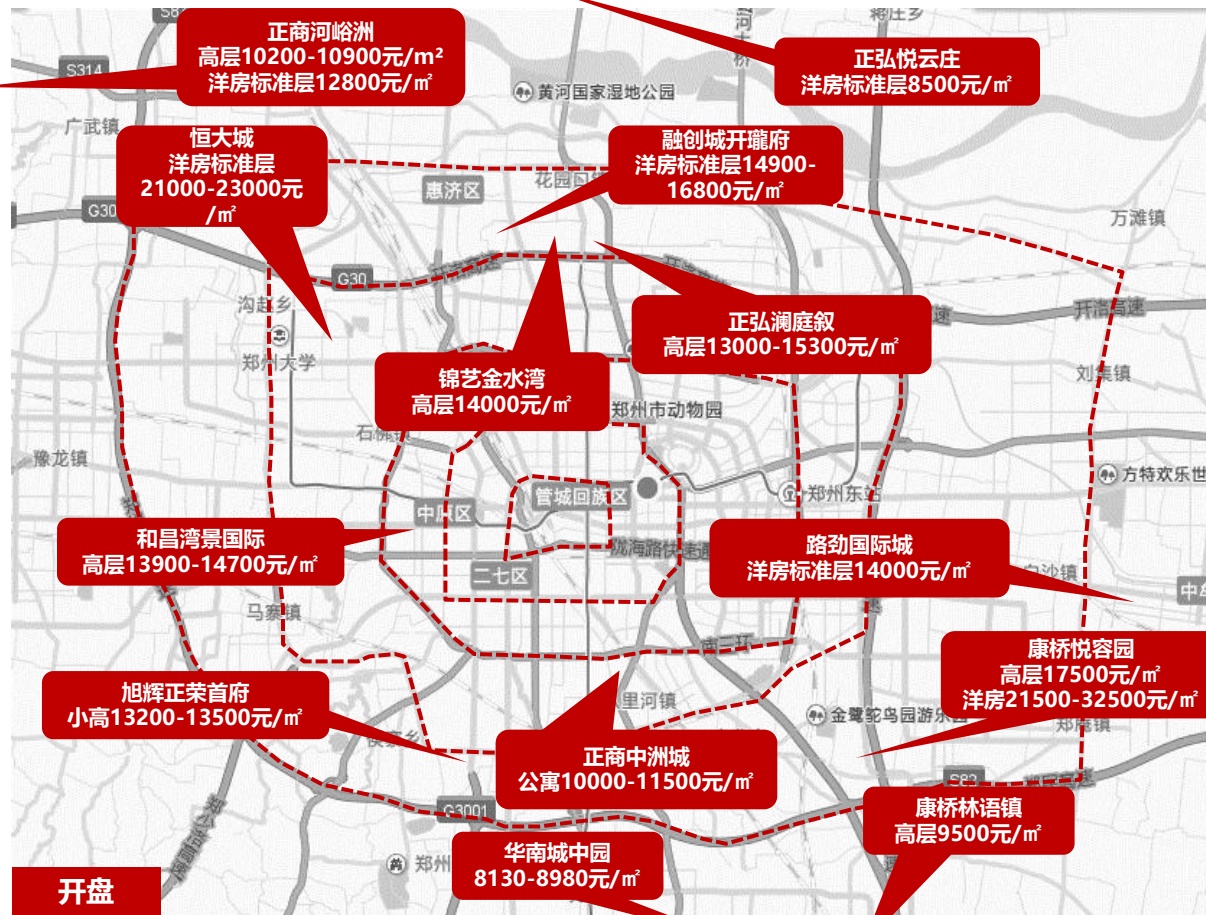
10.16-10.22郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万m ²)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m ²)
1	正商四大铭筑	郑东新区	0.13	0.16	4	11717
2	裕华光合世	中原区	0.08	0.07	4	8914
3	绿地新都会	郑东新区	0.06	0.11	3	16804

10.16-10.22郑州市公寓备案面积TOP3

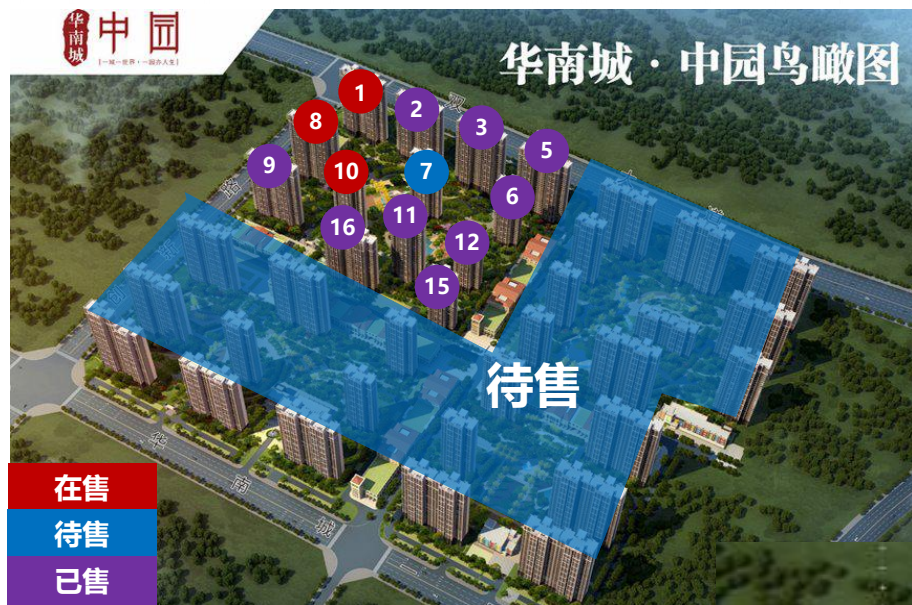
排名	项目名称	区域	面积 (万m ²)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/m ²)
1	锦绣山河	二七区	0.58	0.62	130	10321
2	正商城	二七区	0.25	0.29	53	11275
3	华强城市广场	高新区	0.19	0.18	45	9803

本周开盘项目13个，无认筹项目



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
华南城中园	高层	654	549	91%
和昌湾景国际	高层	354	302	85%
正商河峪洲	高层、洋房	320	105	33%
康桥悦蓉园	高层、洋房	320	279	87%
正弘澜庭叙	高层	264	135	51%
锦艺金水湾	高层	252	70	27%
康桥林语镇	高层	232	208	90%
旭辉正荣首府	小高层	155	104	67%
恒大城	洋房	132	105	80%
融创城开隴府	洋房	132	132	100%
路劲国际城	洋房	96	61	63%
正弘悦云庄	洋房	40	30	75%
住宅合计		2951	2080	70%
正商中洲城	公寓	205	112	54.6%
公寓合计		205	112	54.6%

10月28日摇号选房，推售**高层1#、8#、10#**，推出**654套**，截止13:30，去化**594套**，去化率**91%**；
截止开盘共**认筹700余组（意向客户）**，当天参与选房**601余组**



位置	双湖大道与创新路交汇处				
开发商	郑州华南城有限公司				
占地	450亩	建面	120万㎡	容积率	3
代理公司	合富+自销				
推出（套）	654	成交（套）	594		
到访成交率	98%	整体去化率	91%		
成交价格	8130-8980元/㎡				
竞品均价	龙湖锦艺城10000元/㎡、凯旋城9300-9400元/㎡				
交房标准	毛坯				
优惠	1) 认筹1万抵2万；2) 建惠卡：内卡优惠90折，外卡优惠95折；3) 一次性优惠98折；4) 准时签约优惠99折				

物业类型	楼栋	楼层	单元	楼梯户比	房型	推出套数	销售套数	去化率	成交均价（元/㎡）
高层	1#	33F	2	2T4	88㎡三房	130	128	98%	8300-8673
					113㎡三房	66	63	95%	8130-8500
					117㎡三房	66	65	98%	8300-8700
	8#	33F	2	2T4	77㎡两房	132	94	71%	8400-8800
					113㎡三房	66	62	94%	8218-8600
					117㎡三房	66	62	94%	8300-8800
	10#	32F	1	2T4	88㎡三房	64	60	94%	8590-8980
					141㎡四房	64	60	94%	8400-8770
合计						654	594	91%	—

10月29日晚8点，针对二期**高层1#、13#微信选房**，推出**354套**，截至晚上9点去化**302套**，去化率**85%**；

7月份开始入会，10月19日会员升级，截止选房升级**800多组**，升筹参与选房**433组**



项目位置	中原区 陇海路西三环交叉口东南角			
开发企业	河南怡昌置业有限公司			
代理商	自销			
占地	383亩	建面	130万㎡	容积率 4.49
推出套数(套)	354		销售套数(套)	302
到访成交率	69%		整体去化率	85%
成交价格	13900-14700元/㎡			
竞品均价	阳光城丽兹公馆：15800元/㎡左右（精装标准2500元/㎡）			
优惠方式	①入会优惠5000元；②会员升级优惠1%，认筹优惠1%，按时签约1%；③开盘优惠200元/㎡；			
备注	①五证齐全；②首付分期，先交首付的15%，剩余部分分两年还清，每半年一次；③精装标准1200元/㎡；④内购108套			

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	1#	2	2T5	东单元20F 西单元23F(1层为底商)	48㎡一房	354	302	85.3%
						75-78㎡两房			
						84-88㎡两房			
	13#	2	2T4	33F(1层为底商)	89㎡三房				
		合计					354	302	85.3%

10月28日针对**高层10#**和**洋房12#、13#、25#**进行开盘，共计推出**320套**，当天去化约**105套**，去化率**33%**

9月25号开始认筹，开盘前认筹量约**370组**

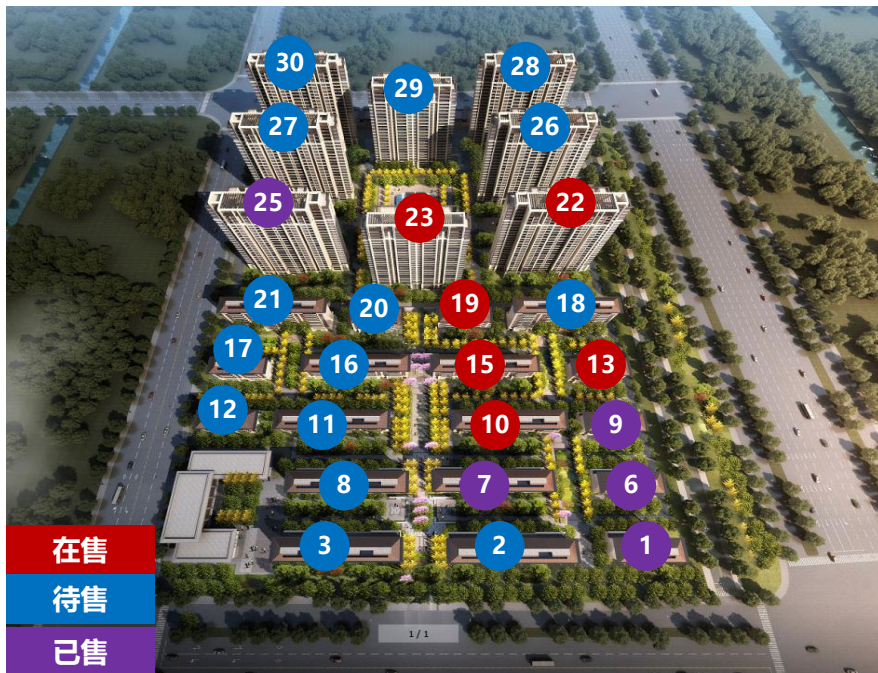


项目位置	惠济区 江山路与沿黄快速路交汇处西1000米路南				
开发企业	河南正商新铭置业有限公司				
代理商	恒辉				
占地	一期141亩	建面	30万㎡	容积率	一期1.99
推出套数(套)	320		销售套数(套)	102	
到访成交率	—		整体去化率	31%	
成交价格	高层：10200-10900元/㎡ 洋房一层：14700-15700元/㎡ 洋房标准层：12800元/㎡				
优惠方式	①电商入会3000优惠2万 ②按揭优惠3% ③正常首付优惠3%				
交房标准	精装(精装标准3000元/㎡)				
备注	①开发商垫资，首付10%，剩余首付款一年分2次还清(每半年交10%)				

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	10#	2	2T4	20F	86㎡三室两厅一卫	80	50	31%
						113㎡三室两厅两卫	80		
	洋房	12#、13#、25#	4	1T2	8+1F	90-107㎡三房	56	55	34%
						120-122㎡四房	84		
141㎡复式						20			
合计							320	105	33%

楼市活动—康桥悦蓉园

10月28日下午针对高层**22#、23#**；洋房**10#、13#、15#、19#**开盘，共推出**320套**，去化**279套**，去化率**87%**
10月16日开始认筹，截止10月28日认筹**510组**，当天现场到访**423组左右**



项目位置	经开区 经南十二路与经开第十九大街东北			
开发企业	河南康广房地产有限公司			
代理商	自销			
占地	151亩	建面	36万㎡	容积率 2.50
推出套(套)	320		销售套数(套)	279
到访成交率	70%		整体去化率	87%
成交价格	高层17500左右, 189㎡的20000元/㎡; 洋房21500-32500元/㎡			
竞品均价	绿地澜庭高层16000元/㎡(毛坯)			
优惠方式	高层: 1、排卡优惠3万; 2、砸金蛋优惠1万; 3、老带新最高2万; 4、日增最高6000元。 洋房: 1、排卡优惠10万; 2、砸金蛋优惠1万; 3、老带新最高4万; 4、日增最高6000元。 开盘优惠1%, 按时签约优惠1%			
交房标准	高层精装			
备注	五证齐全			

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	22#	2	2T4	26F	89㎡三室两厅一卫	248	217	87.5%
						125㎡三室两厅一卫			
		144㎡三室两厅一卫							
		189㎡四室两厅一卫							
	洋房	10#	2	1T2	6F	145㎡三室两厅两卫	72	62	86%
						159㎡四室两厅两卫			
						183㎡四室两厅两卫			
						185㎡四室两厅两卫			
		19#	1		192㎡四室两厅两卫				
合计						320	279	87%	

10月27日针对**高层1#、2#、3#（西单元）**进行开盘，共计推出**264套**，当天去化约**135套**，去化率**51%**

10月1号开始认筹，开盘前认筹量约**358组**



项目位置	花园路与英才街交汇处东50米路北				
开发企业	河南正弘置业有限公司				
代理商	自销				
占地	1000亩	建面	65万㎡	容积率	2.06
推出套数(套)	264		销售套数(套)	135	
到访成交率	—		整体去化率	51%	
成交价格	13000-15300元/㎡				
优惠方式	①在中国银行定存5玩优惠1% ②内部员工：转正员工首套优惠8%，转正2年首套优惠10%，其他情况优惠7%				
交房标准	毛坯交付				
备注	五证齐全+内购				

在售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1	2T7	16	74.94㎡两室两厅 87.72㎡三室两厅 86.93㎡三室两厅 81.23㎡两室两厅	推出剩余264套房源	135套	51%
	2#	2	2T4	16	89.39㎡三室两厅 89.90㎡三室两厅 130.36㎡三室两厅				
	3#	2(西单元)			123.65㎡三室两厅 89.90㎡三室两厅				
					16(一层物业)	130.36㎡三室两厅 123.65㎡三室两厅			

10月28日针对A2地块**1#、2#、3#部分房源**进行开盘，共计推出**252套**，当天去化约**70套**，去化率**27%**

9月16日开始认筹，截止开盘约**400余号**，（当场叫号至80号后基本无客户）



注：此次推出产品为安置地块中的商品房

项目位置	金水区 文化路与贾鲁河交汇处				
开发企业	河南锦家置业有限公司				
代理商	盛励&恒辉				
占地	672亩	建面	230万㎡	容积率	3.7
推出套数(套)	252		销售套数(套)	70	
到访成交率	87%		整体去化率	27%	
成交价格	14000元/㎡				
优惠方式	①入会6000抵20000；②开盘优惠10000；③按揭96折；④一次性付款95折；⑤规定时间内签约⑥总房款再享1%的额外优惠				
交房标准	毛坯交付				
备注	订房当天交2万，5天交齐首付；五证齐全				

推售房源	物业类型	楼栋	面积 (㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	80-90三房	15	70	27%
			110-120三房	25		
			120-130三房	39		
		2#	110-120三房	7		
			120-130三房	7		
			80-90三房	159		
	合计			252	70	27%

10月28日针对一期**高层203#、206#**开盘，摇号选房，**推出232套**，去化约**208套**，去化率**90%**

6月24日启动认筹，截止开盘累计升级客户约**243组**，当天到访客户**215组**

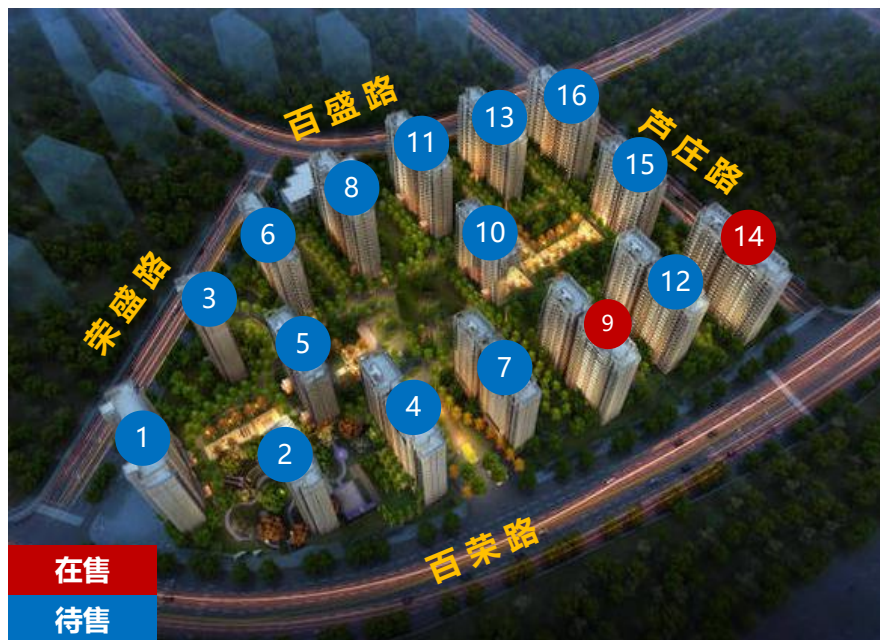


项目位置	四港联动大道与郑港三路交叉口西1000米				
开发企业	郑州康桥房地产开发有限责任公司				
代理商	自销				
占地	1200亩	建面	140万㎡	容积率	2.0
推出套数(套)	232		销售套数(套)	208	
到访成交率	99%		整体去化率	90%	
成交价格	高层精装均价9500元/㎡				
竞品均价	华南城中园8130-8980元/㎡				
优惠方式	①电商5000优惠2%，会员升级5000抵10000元，优惠1%； ②开盘优惠1%，正常首付优惠1万元（首付分期无），全款优惠同正常按揭				
备注	首付10万元可分期一年，手续费1.5万元（客户承担1万元，开发商承担5千）				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(㎡)	推出套数	销售套数	价格
	高层	203#	1	2T4	18F	84㎡三房	36	208	均价9500元/㎡
109㎡三房						36			
206#		2	2T4	20F	76㎡两房	40			
					99㎡三房	80			
					101㎡三房	40			
合计							232		

10月28日针**小高层9#、14#（西单元89㎡房源）**部分房源开盘，推出**155套**，去化约**104套**，去化率**67%**

9月24日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约**163组**，当天到访客户**120组左右**



项目位置	二七区 百荣路与芦庄路交汇处东北侧			
开发企业	郑州盛清房地产开发有限公司			
代理商	自销			
占地	104亩	建面	22万㎡	容积率 2.49
推出套数(套)	155		销售套数(套)	104
到访成交率	86%		整体去化率	67%
成交价格	13200-13500元/㎡			
竞品均价	万科大都会(简装)高层均价13500元/㎡			
优惠方式	①定存5万享5000; ②认筹2万享5000; ③内部推荐优惠5000; ④开盘选房优惠5000元;			
交房标准	精装(标准约为2000元/㎡)			
备注	①开盘前内部员工内购大约50套; ②无资格的客户也可选房,但之后需要自己解决资格问题;			

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	9#	2	2T2	18F	135㎡四房	35	21	60%
						115㎡三房	18	8	44%
				2T4	89㎡三房	102	75	74%	
14#	2(西单元)	2T4	18F	89㎡三房					
合计							155	104	67%

10月29日下午5点针对二期洋房3#、5#、8#开盘，推出**132套**，截至下午6点去化约**105套**，去化率**80%**

10月17日开始认筹，截止开盘累计认筹客户约**120组**



项目位置	高新区 莲花街与银杏路交汇处北500米				
开发商	郑州玖智房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地面积	1200亩 (二期62)	建筑面积	135万㎡ (二期18)	容积率	3
推出套数	132		销售套数	105	
到访成交率	—		整体去化率	80%	
成交价格	标准层：21000-23000元/㎡，首层：27000-29000元/㎡，二层：24000-26500元/㎡				
竞品价格	锦艺四季城洋房标准层18000元/㎡，首层21000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①按时签约97折； ②91折基础优惠； ③到访98折优惠； ④定存5万抵10万；				
交房标准	精装标准：3000元/㎡				
备注	五证齐全，微信选房，首层、二层送地下室和花园；本次选房关系户较多				

推售房源	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	面积	推出套数	成交套数	去化率
	洋房	3#	6F	3	1T2	112-143㎡	132	105	80%
		5#	8F						
		8#	8F						
合计							132	105	80%

10月28日针对二期洋房6#、8#、12#、14#、15#微信选房，推出132套，去化132套，去化率100%

10月21日会员升级，累计认筹客户约600组



项目位置	惠济区 文化路英才街西800米贾鲁河与东风渠交汇处				
开发企业	融创&城开				
代理商	自销				
占地	434亩(二期70亩)	建面	90万㎡	容积率	3.5
推出套数(套)	132		销售套数(套)	132	
到访成交率	—		整体去化率	100%	
成交价格	标准层：14900-16800元/㎡，整体均价16000元/㎡ 首层：24000元/㎡（赠送花园和地下室） （全款与首付60%价格一样，毛坯）				
竞品均价	锦艺四季城洋房标准层18000元/㎡，首层21000元/㎡（毛坯）				
优惠方式	无				
备注	①全款先选，首付60%客户下午3点选房，首付30%客户晚上8点选房； ②全款客户需在兴业或中国银行定存20万元进行升级，当天全款选房客户选房成功后，需在3小时之内交齐全款金额；③五证齐全； ④截止中午，全款认购约77套，四房清盘，剩余房源首付60%选房全部清盘				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	洋房	6#、8#、12#、15#	2	1T2	6F	127㎡三房/ 141㎡四房	90/42	90/42	100%
		14#	3	1T2	6F				
	合计							132	

10月28日针对洋房**21#、32#**开盘，推出房源**96套**，去化**61套**，去化率约**63%**

10月14日开始认筹，截止开盘累计蓄客约**70组**，当天到访客户约**70组**

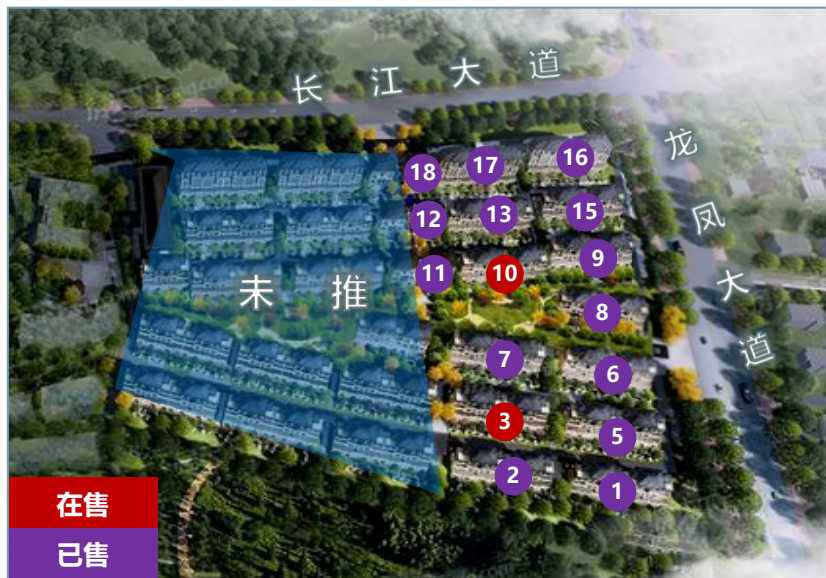


项目位置	中牟 商都大道和人文路东北角				
开发企业	郑州龙港置业有限公司				
代理商	恒辉&自销				
占地	275亩	建面	70万m ²	容积率	3.0
推出套数(套)	96		销售套数(套)	61	
到访成交率	——		整体去化率	63%	
成交价格	顶层14000元/m ² ，标准层12000元/m ² ，底层17000元/m ²				
竞品均价	碧桂园豪园洋房16000-23000元/m ² (精装)				
优惠方式	1、验资2万入会优惠1%，交2万认筹优惠2%；2、开盘成功选房享2%优惠；3、按时签约可享1%购房优惠				
交房标准	毛坯				
备注	按照认筹顺序号在售楼部集中选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	21#、32#	3	1T2 (底复1T4)	8+1	160m ² 顶复	12	5	41.7%
						141m ² 标准层	60	53	88.3%
						148m ² 底复	24	3	12.5%
合计	——					96	61	63%	

10月28日针对**二期洋房3#、10#**开盘，推出**40套**，去化约**30套**，去化率**75%**

10月14日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约**80组**，当天到访客户**50组左右**



项目位置	平原新区 中州大道与长江大道交汇处向东500米路南			
开发企业	河南科诚置业有限公司			
代理商	自销			
占地	73亩	建面	8.6万㎡	容积率 1.1
推出套数 (套)	40		销售套数 (套)	30
到访成交率	60%		整体去化率	75%
成交价格	1-2F复式12000-13000元/㎡, 3F (送大露台) 11000元/㎡, 4F8500元/㎡, 5F复式9500元/㎡			
竞品均价	绿地泰晤士新城: 首层均价14000元/㎡, 2-3F均价12000元/㎡, 4F均价8500-9000元/㎡, 5F均价9500元/㎡, (1-3F送花园, 4F送露台, 5F为退台复式)			
优惠方式	①认筹5000抵20000; ②开盘当天优惠2%;			
备注	不限购不限贷; 毛坯交付; 现场选房; 五证齐全			

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积 (㎡)	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	洋房	3#、10#	2	1T2	5+1F	5F复式 216-220四房	8	6	75%
						4F 143-145四房	8	6	75%
						3F 155-157四房	8	8	100%
						1-2F复式 191-225四房	16	10	63%
合计						40	30	75%	

10月28日上午针对四期紫辰园公寓8#开盘，推出**205套**，截至中午去化约**112套**，去化率**54.6%**

9月16日开始认筹，截止开盘累计蓄客约**280组**，当天到访客户约**200组**

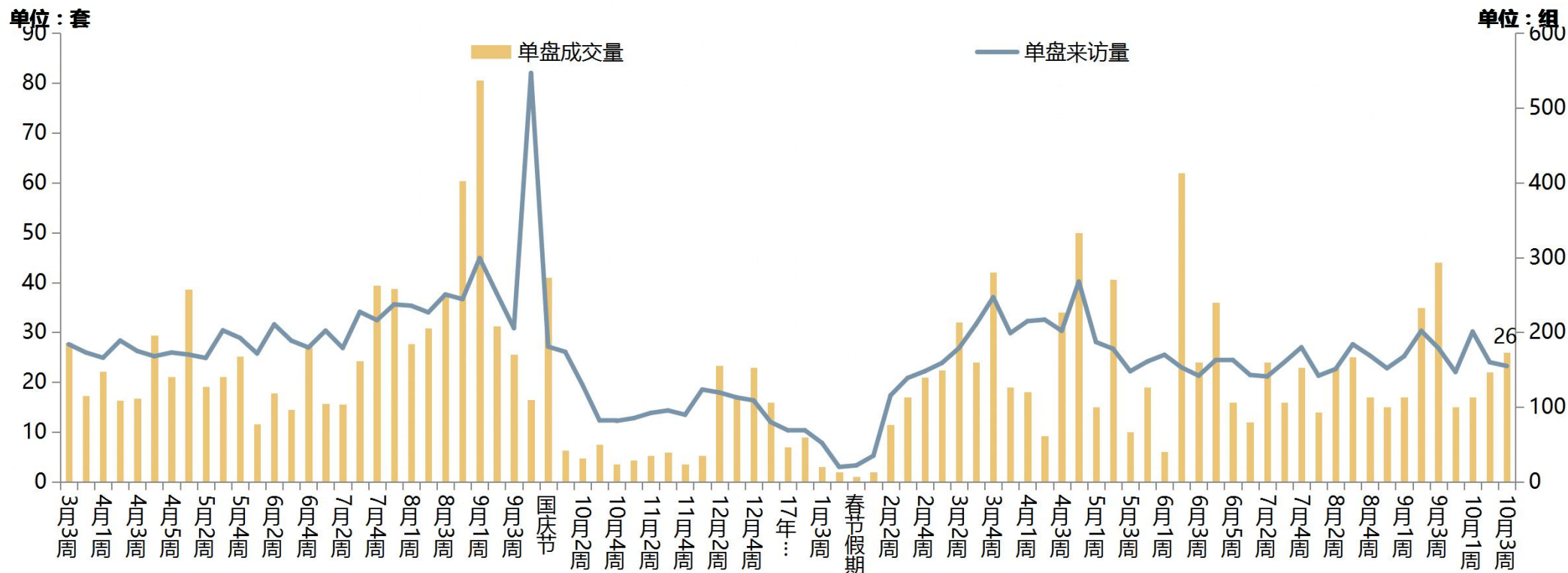


项目位置	管城区 南三环与郑新公路（通站路）交会处向南300米路东			
开发企业	河南正商中州置业有限公司			
代理商	恒辉			
占地	44亩	建面	14.7万㎡	容积率 3.49
推出套数（套）	205		销售套数（套）	112
到访成交率	56%		整体去化率	54.6%
成交价格	均价10000-11500元/㎡			
竞品均价	绿都紫荆华庭均价13700元/㎡（70年产权）			
优惠方式	①认筹三千抵两万 ②首付分期三年优惠2%； 分期两年优惠3%；不分期优惠4%			
交房标准	精装（精装标准尚未确定）			
备注	①首付分期：认购付首付7%剩余部分分两年或三年付清、无利息；②现场按认筹排号顺序选房			

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	公寓	8#	1	3T8	26F（底层朝东向两间商业、顶层一间大面积公寓）	53-57㎡一室	27	12	44.4%
						66.5㎡两室	76	43	56.6%
						70-79㎡两室	101	57	56.4%
						133㎡三室	1	0	0%
合计				—		205	112	54.6%	

□ 10月3周，单盘**平均来访155组**，环比下降8%；单盘**平均成交26套**，环比上升18%

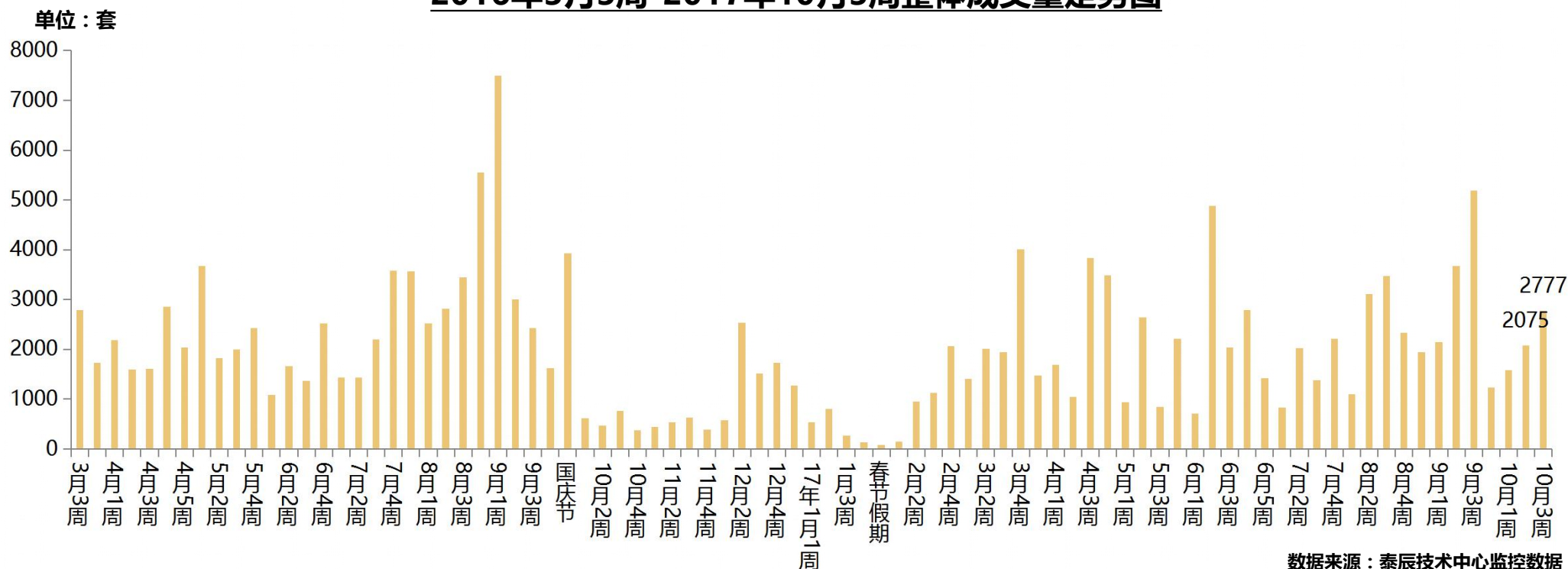
2016年3月3周-2017年10月3周单盘平均来访、成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心监控数据

□ 10月3周实际成交总量**2777套**，环比上升33%

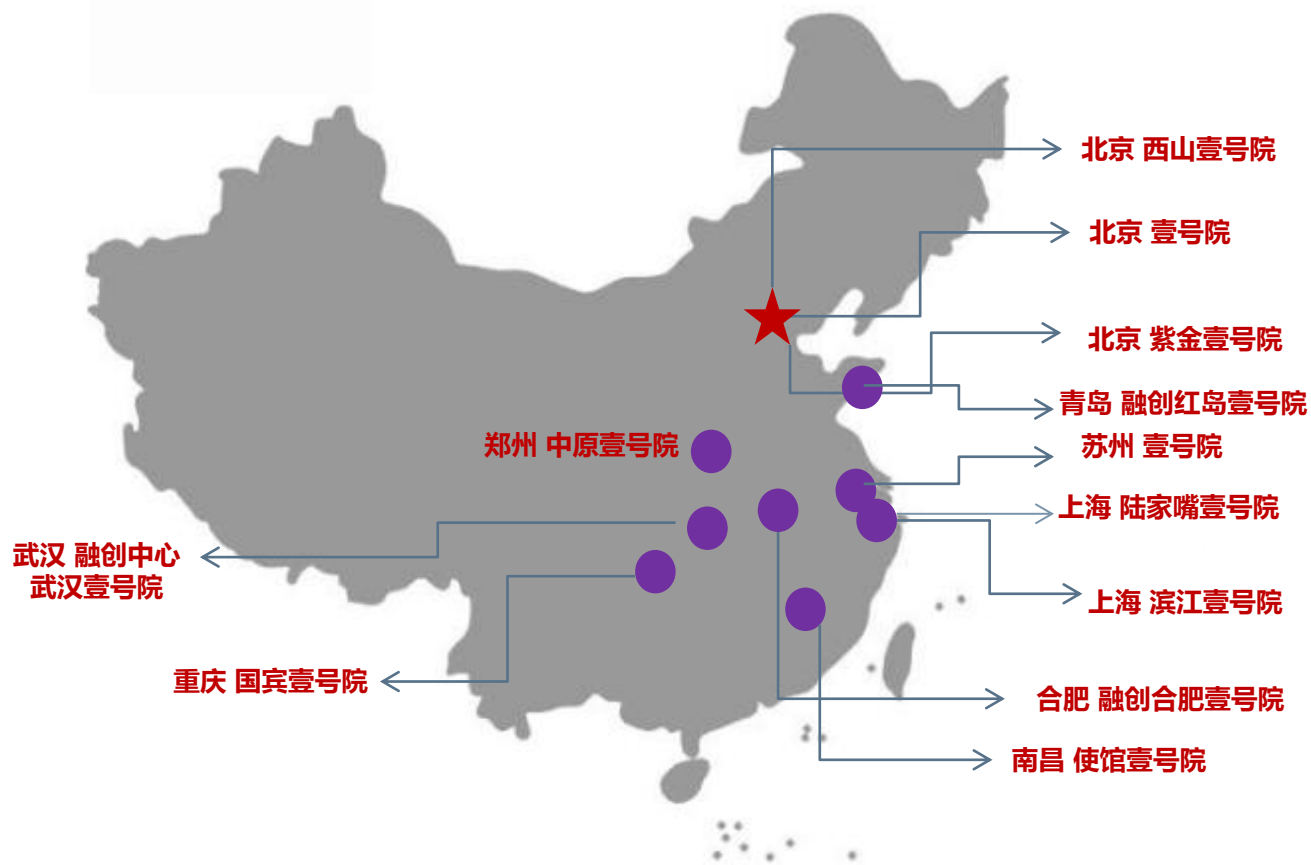
2016年3月3周-2017年10月3周整体成交量走势图



- ◆2017年10月3周实际监控到住宅项目128个，其中有货在售住宅项目105个，总成交量**2777套**；入会/认筹/定存验资阶段项目9个；
- ◆10月3周住宅开盘项目4个，开盘大推高去化项目主要为鑫苑国际鑫城600套；实际监控在售105个住宅项目中，单项目成交量在200套以上的有3个项目，50-200套项目7个。

六年布局八城建十二座壹号院

融创壹号院系产品分布



融创院系产品发展历程

1. 融创壹号院系产品首秀

融创开山鼻祖之作—融创西山壹号院（融创西山壹号院2008年拿地，2011年首开成为北京市销冠，2013年以58.4亿的网签成绩居北京楼市榜首）

2. 以城市为主题量身定做快速复制

融创的每一个壹号院项目以城市的特色和居住客户的喜好，设计不同城市壹号院的风格

3. 壹号院系产品发展方向

融创壹号院产品系布局以沿海城市为主体逐步横向趋近于中原城市群，每个城市的壹号院都为当地豪宅项目的代表

融创高端壹号院系产品



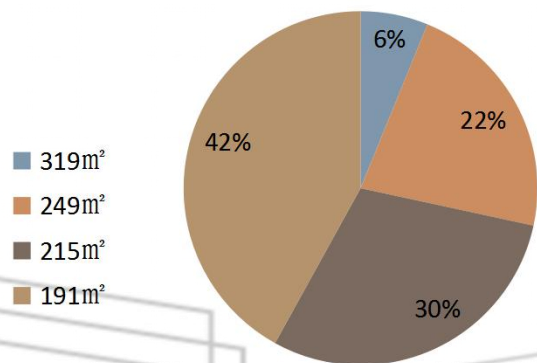
开发商	河南融创全界置业有限公司	位置	郑东新区 如意东路朝阳路交会处
占地面积	70亩	总建筑面积	7.2万㎡
容积率	1.49	绿化率	35%
物业类型	洋房	代理公司	自销
地块限高	18m	建筑风格	新中式建筑风格
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目总占地70亩，共规划20栋住宅，均为5-6层洋房，平层设计； 产品方面：共计4种户型面积区间：191㎡、215㎡、249㎡、319㎡，洋房层高首层3.5米（带2层地下室），中间层3.3米，顶层3.8米； 项目内另规划有一所9班制幼儿园，及一所集游泳池、健身房、宴会厅等多维度配置的书院会所（李玮珉打造）； 外立面采用德国米黄干挂石材 		
项目预计情况	项目预计12月中旬开盘		
目前阶段	临时展厅现已开放，尚处于前期咨询阶段（郑东新区九如路天韵街交会处东20米路南）		
项目拿地情况	2016年8月18日与金茂同一天拿地，成交价25.54亿，单价3631万元/亩，楼面价3.631万元/㎡		

规划20栋平层洋房，面积区间为191-319m²，其中191m²、215m²的房源占比72%

项目楼栋分布



户型面积区间所占比例



物业类型	楼栋分布	梯户比	层数	单元	面积段 (m ²)	套数
洋房	8#、9#、12#、15#(4栋楼王)	1T1	5	1	319m ²	20
	5#、18#、19#	2T2	5	1	249m ²	30
	7#、10#、11#、16#、17#、20#	2T2	5	2	249m ²	30
					191m ²	60
	2#、6#	2T2	5	1	215m ²	30
					191m ²	10
					215m ²	10
					249m ²	10
	3#	2T2	5	3	215m ²	10
					191m ²	10
	1#	2T2	5	2	215m ²	10
					191m ²	10
	22#	2T2	6	3	249m ²	12
					215m ²	12
191m ²					12	
21#、23#	2T2	6	2	215m ²	24	
				191m ²	24	
洋房合计						324

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.ticheer.cn/>

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。